

VURDERING AF ANDELSLEJLIGHED

A/B Kilen
Andel: nr. 18
Østerhøj Bygade 151
2750 Ballerup

22.01.2023

Dato

udført af

Eivy Balling

Indhold:

Forside

Side 1

Besigtigelse

Vurdering

Vedligeholdelsesstanden

Side 2

Dokumentation

Forbedringer

Påtalte fejl og mangler til orientering

Fejl og mangler til udbedring inden salg

Bemærkninger

Vurderingsoversigt

Klausul

Side 3 – 8

Specifikation af vurdering

Side 9

Grundlag for vurdering

Besigtigelse:

Andelsboligforeningen: **AB Kilen**

Foreningens vedtægter har ikke været forelagt.

Andel: **18**

Andelshaver var præsenteret ved: **Pi Louise Palander**

Andelen blev besigtiget den **16. januar 2023**

Bestyrelsen var repræsenteret ved: **ingen**

Lejligheden er besigtiget møbleret.

Vurdering:

Denne vurdering omfatter forbedringer ifølge andelshaverens oplysninger, eventuelle fejl og mangler samt eventuelt Løsøre.

Værdien af forbedringer er sat til prisen på anskaffelsestidspunktet med fradrag for slid og ælde. Hvor der ikke foreligger dokumentation for anskaffelsesprisen, er værdien sat ud fra mit bedste skøn.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med § 5 i Lov om andelsboligforeninger og efter ABF's vejledninger.

Forbedringsværdien nedskrives efter **ABF's retningslinier**.

Tidligere forbedringer er nedskrevet efter ABF's retningslinier

Vedligeholdelses- standen:

Der er i nærværende rapport ikke taget stilling til vedligeholdelsestanden vedrørende eventuelle mangler ved lejlighedens faldstammer, varmeanlæg, installationer m.v.

Dokumentation:

Der foreligger dokumentation for forbedringer i form af:
Tidligere vurdering 2020
Faktura - notater

Forbedringer:

Forbedringerne er udført af:
Tidligere vurdering 2020

Påtalte fejl/mangel til orientering:

Kan overtages af køber ved skriftlig aftale – hvis ikke udløses et fradrag

EL og VVS rapport Foreligger ikke
Køkken: Fjernet et højskab – mangler lettere udbedring af væg
Emhætte: Virker ikke –ingen forbedring udregnest – ingen fradrag

Fejl og mangler til udbedring inden salg:

Hvis mangler ikke er udbedret – udløser det et fradrag

Toilet/bad: Afkalkes

Fradrag for fejl og mangler:

Tidli. Vurdering Gulv + bordplade i køkken

Standard:

Til orientering ved eventuel senere ombygning
Eventuel indretning af badeværelse skal altid ske efter gældende bygningsreglement. Det indebærer p.t., at hele gulvet samt vægge i vådrumszonen skal påføres vådrumsmembran før fliser.
Er det samlede gulvareal under 3,25 kvm skal der være membran på alle vægge.
Der må ikke sættes glasvæv/filt i vådrumszonen, medmindre dette er særskilt godkendt af kommunen. Andelshaver bør ved foto kunne dokumentere, at membran er udført.

Bestyrelsen kontrollerer, om vurderingen er i overensstemmelse med foreningens vedtægter og øvrige interne vurderingsregler.

Vurderingsoversigt:	Forbedringer – løsøre - fradrag	
	Forbedringer	Kr. 134.395
	Fradrag	Kr. 4.750
	Tilbagehold	Kr.
	Løsøre	Kr. 18.020
	Tilpasset løsøre	Kr. 0

Klausul:

Vurderingen er udført efter bedste skøn og overbevisning.
Vurderingen er gældende i 6 måneder.

SPECIFIKATION VURDERING

Bygningsrådgivning

Hele andelen:	Generelt
Pkt. 1	Hus i 2 plan (rækkehus) – Alrum med åbent køkken + stue samt entre, trappe til 1. sal – 1, sal - repos, 3 værelser samt toilet/bad + loftsrum – terrasse + fælles udeareal Angående vedligeholdelse er andelen i god stand EL-installationer: PFIM relæ, 1 x 16 A + 3 x 13 A Gulve: Parketgulve – fliser på Toilet/bad Vinduer: Trævinduer med termoruder Varmeinstallation: Central/fjernvarme Lofter: Malede på filt, – på toilet/bad med 4 stk spot Vægge: Malede på filt, tapet på en væg i stue Diverse: Terrasse + fælles udeareal

Pkt. 1: Generelt	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
El – install: Tidl. Vurd. (2 poster sammenlagt)	2014	18.860	20	13.302	
Nye fodpaneler –tidl. vurdering	2014	3.818	20	2.673	
Nye termostatventiler- tidl. vurd.	2014	815	20	571	
Vægge:					
Loft:					
Gulv:					
Træterrasse: tidl. vurd.	2014	14.666	20	10.266	
Skab i glasgade – tidl vurd.	2014	1.011	20	708	
Skab i glasgade – tidl vurd.	2015	1.676	20	1.257	
Indbyg. garderober i 3 rum –tidl. vurd	2014	43.000	20	30.100	
Diverse:					
I alt				58.877	

Stue: Sammenlagt
med entre + køkken

Pkt. 2	Loft: Malet på filt Vægge: Malede på filt, tapet på 1 væg Gulv: Parket gulv EL: 3 væg udtag Diverse: Åbent med køkken Diverse: Trappe til 1. sal Diverse: Adgang til terrasse Mangler: Tidl. vurdering – gulv slibes og behandles Diverse:
---------------	---

Pkt. 2:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
EL:					
Loft:					
Vægge::					
Gulv:					
Mangler: gulv –se tidl.vurdering					3.250
Diverse:					
I alt					3.250

Køkken: Sammenlagt med stue og entre Pkt. 3					
	Loft:	Malet på filt			
	Vægge:	Malede på filt			
	Gulv:	Parket gulv			
	Inventar:	1 hjørnereol, 1 skuffelement, 1 underskab, 1 vaskeskab, opvaskemaskine, køl/fryseskab, træ bordplade med stålvaske og bl. batt., 3 overskabe, 1 emhætteskab, køkkenø med 2 skabs elementer			
	Hårde hvidevarer	LG køle/frys, Voss komfur med induktionsplade, Bosch opvaskemaskine			
	EL:	1 væg udtag			
	Bemærk:	Væg bag køle/fryseskab			
	Mangler:	Gulv – tidl. vurdering se pkt. 2			
	Mangler:	Bordplade – tidl. vurdering			
	Diverse:				
PKT. 3 :		Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi
Loft: tidl. vurd.		2014	3.000	20	2.100
Vægge: tidl. vurd.		2014	3.000	20	2.100
Gulv:					
Inventar: tidl. vurd (2 poster samlet)		2014	24.427	20	17.099
Inventar: køkkenø		2022	3.598	20	3.526
EL: Instal. Opvaskm. –tidl. vurdering		2014	1.618	20	1.133
Hårde hvidevarer: se løsøre					
Mangler: bordplade –tidl. vurd					1.500
Diverse:					
:					
I alt					25.960

Repos: 1. sal Pkt. 4					
	Loft:	Malet på filt			
	Vægge:	Malede på filt			
	Gulv:	Parketgulv			
	EL:				
	Loftslem	Loftslem med trappe			
	Døre:	4 stk. nye døre			
	Loft:	Etableret bræddebelægning på loft			
	Diverse:				
Pkt. 4:		Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi
Loft: Tidl. vurdering		2014	750	20	525
Vægge: Tidl. vurd.		2014	1.500	20	1.050
Gulv:					
EL:					
Bræddebelægning – loft –tidl. vurdering		2014	6.318	20	4.423
Ny loftslem m/trappe – tidl. vurd.		2014	2.862	20	2.003
Døre: nye døre – tidl. vurd.		2014	11.268	20	7.888
Diverse:					
I alt					15.889

Værelse: 1. sal Soveværelse Pkt. 5 Loft: Malet på filt Vægge: Malede på filt Gulv: Parketgulv EL: Væg udtag Diverse: Vinduesniche – dybde 45 cm Diverse: Garderobeskabe -					
Pkt. 5:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
EL:					
Loft: tidl. vurd.	2014	1.000	20	700	
Vægge: tidl. vurd	2014	2000	20	1.400	
Gulv:					
Garderobeskabe: se Pkt. 1					
I alt				2.100	

Værelse: 1. sal Børneværelse Pkt. 6 Loft: Malet på filt med stukkant Vægge: Malede på filt Gulv: Parketgulv EL: Væg udtag Diverse: Garderobeskabe					
Pkt. 6:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
EL:					
Loft: tidl. vurd.	2014	1.000	20	700	
Vægge: tidl. vurd	2014	2.000	20	1.400	
Gulv:					
Garderobeskabe: -se pkt. 1					
I alt				2.100	

Værelse: 1. sal Børneværelse Pkt. 7 Loft: Malet på filt med stukkant Vægge: Malede på filt Gulv: Parketgulv EL: Væg udtag Diverse: Garderobeskabe					
Pkt. 7:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
EL:					
Loft: tidl. vurd	2014	1.000.	20	700	
Vægge: tidl. vurd	2014	2.000	20	1.400	
Gulv:					
Garderobeskabe: se pkt. 1					
I alt				2.100	

Toilet/bad: 1. sal**Pkt. 8**

Loft:	Malet på filt med 4 stk. indbyggede spot
Vægge:	Malede på filt se tidl. vurdering
Gulv:	Klinker – 10 x 10 cm
Håndvask	Vask indbygget i bordplade på skab med 2 skuffer og bl. batt.
WC:	IFØ lavtskyl
Bruser:	Vægbruser med termostat bl. batt
EL:	4 spot i loft
Brusevæg:	Matteret glasvæg
Diverse:	Stort spejl på væg - fastmonteret

Pkt. 8:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet værdi	Fradrag
EL:					
Loft: tidl. vurdering	2014	750	20	525	
Vægge: tidl. vurdering	2014	1.500	20	1.050	
Gulv:					
Bruser:termostat bl. batt –tidl. vurd.	2014	1.250	20	875	
Bordplade med vask – tidl. vurd.	2015	12.500	20	9.375	
WC: tidl. vurdering	2015	3.613	20	2.710	
VVS + vaskeskab – tidl. vurdering	2014	11.834	20	8.284	
Brusevæg – tidl. vurd.	2014	5.500	20	3.850	
Spejl: tidl. vurdering	2014	1.000	20	700	
Diverse:					
I alt				27.369	

FORBEDRINGER Totalt:	Anskaffelse år	Anskaffelses værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet Værdi	Fradrag
Pkt. 1: Generelt				58.877	
Pkt. 2: Stue:- alrum					3.250
Pkt. 3: Køkken - alrum				25.960	1.500
Pkt. 4: Repos				15.889	
Pkt. 5: Soveværelse				2.100	
Pkt. 6: Børneværelse				2.100	
Pkt. 7: Børneværelse				2.100	
Pkt .8: Toilet/bad				27.369	
I alt				134.395	4.750

LØSØRE Totalt:	Anskaffelse år	Anskaffelse værdi	Nedskrivning år	Nedskrevet værdi	Fradrag
Komfur med inductions plade	2022	10.126	10	9.620	
Køle/fryseskab	2022	4.389	10	4.170	
Opvaskemaskine - notat	2020	4.999	10	3.999	
Toiletrulle holder og håndklædeholder	2015	770	10	231	
I alt				18.020	

Standard:

Øvrige – med mindre andet er skriftligt aftalt

1. Udover afleveringsrengøring inden overdragelse af lejligheden skal blandingsbatterier, forkromede rør, fliser, sanitet m.m. i toilet, badeværelse og køkken afrenses for evt. kalkbelægninger, og afløb skal oprenses. Hårde hvidevarer skal rengøres. Rawplugs i vægge og lofter skal udtages og huller og revner i vægge og lofter skal udgipses til en plan overflade, der er klar til malerbehandling.
2. Hvis ting der er opsat på/monteret på flisevægge og flisegulve fjernes, skal de derved evt. defekte fliser og fuger fornyes.
3. Tæppebelægning på gulve i entré, stuer og værelser skal fjernes hvis det ønskes af køber. Evt. skader på underliggende oprindeligt bræddegulv, skal udbedres af sælger.
4. Sælger sørger altid selv for salg af de i lejligheden værende hårde hvidevarer.
Indbyggede hvidevarer kan ikke fravælges – øvrige kan.

Vurdering:

Vurderingen omfatter alene de forbedringer som andelshaveren oplyser om. Andelshaveren er ansvarlig for disses oplysningers rigtighed.

Hvor der ikke foreligger dokumentation for forbedringer, er vurderingen foretaget efter bedste skøn og overbevisning.

Vurderingen er udført visuelt.
Der er ikke foretaget hultagning ved skjulte konstruktioner og installationer.
Ansvar for lovlighed af disse påhviler sælger.

Vurderingen er udført i overensstemmelse med
§ 5 Lov om andelsboliger (se lovgrundlag).

Sælger:

Sælger er ansvarlig for forbedringsarbejdernes lovlighed, og er pligtig til at fremskaffe nødvendig dokumentation for arbejde, der kræver anmeldelse eller autorisation.
Foreligger disse ikke anses det for en mangel og forholdet er derved ikke lovligt.
Kontrol af sådanne arbejder er derfor ikke omfattet af denne vurdering.

Sælger kan ikke, efter underskrivelse af salgspapirer, gøre indsigelse mod nærværende vurdering.

Køber:

Det er købers ansvar at sikre sig, at de nødvendige dokumentationer foreligger ved overtagelsen af andelen, samt at fejl og mangler er udbedret i beskrevet omfang.

De i vurderingen anførte forudsætninger skal være opfyldt for de enkelte forbedringsarbejder.
Det er købers ansvar at sikre sig, at forudsætningerne er opfyldt samt at nødvendig dokumentation foreligger inden andelen overtages.

Køber gøres opmærksom på, at forbedringer der har en værdi ved overdragelsen, kan blive værdiløse i forbindelse med gennemførelse af fælles arbejder i andelsforeningen, tvunget af byfornyelse eller andet.

Lovgrundlag:

Vurderingen er foretaget i henhold til lov om andelsboligforeninger. I denne lov hedder det bl.a.:

§ 5, stk. 9

"Værdien af forbedringer i lejligheder ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slidtage."

§ 5 stk. 10

"Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel bortset for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge."